

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

RAe Klemm & Partner, Reetwerder 23a, 21029 Hamburg
Gemeinde Klein Rönkau
Amtsverwaltung Trave-Land
Waldemar-von-Mohl-Straße 10
23795 Bad Segeberg

vorab per Telefax:
(0 45 51) 99 08-731

Bitte stets angeben:

Akten-Nr. 00395/17

Sachbearb.: RA Dr. Kerstin Gröhn

Sekretariat: Frau Kosenitzky

Durchwahl: 040/725409-23

Hamburg, 08.05.2017 / gr

**./ Gem. Klein Rönkau; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
für das Gebiet "Grundstücke Eutiner Straße 2 - 16 sowie Rahland 1,
2, 7, 8 und 17"**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schulz,

wir vertreten anwaltlich die Interessen von

Eine auf uns lautende Vollmacht der Einwenderin zu 1) in beglaubigter Abschrift **liegt bei**. Das Vorliegen einer Vollmacht der Einwenderin zu 2) wird anwaltlich versichert. Die Vollmacht wird auf Verlangen nachgereicht.

.../

Postfach 80 07 09
21007 Hamburg
Telefon: 040 725 40 9-0
Telefax: 040 725 40 9-99
Info@klemmpartner.de
www.klemmpartner.de

Rainer Klemm (†)

Jürgen Bandelow
Fachanwalt für Familienrecht

Volkmar Meyhöfer
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Dr. Ulf Hellmann-Sieg
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Wiegmann
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Nils Asmussen, LL.M.
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ilka Wedemeyer
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht

Gero Tuttlewski
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Illmer
Rechtsanwalt

Dr. Kerstin Gröhn
Rechtsanwältin

Johannes Ostertag
Rechtsanwalt

Dr. Stefanie Grünewald
Rechtsanwältin

Reetwerder 23A
21029 Hamburg
Partnerschaft, Sitz Hamburg
AG Hamburg PR 61

Hamburger Sparkasse
Volksbank Bergedorf
Deutsche Bank
Anderkonto • Deutsche Bank

IBAN DE 22 2005 0550 1297 1266 07
IBAN DE 83 2019 0109 0019 9000 40
IBAN DE 73 2007 0024 0550 1465 00
IBAN DE 07 2007 0024 0550 1473 00

BIC HASPDE33XXX
BIC GENODEF1HH4
BIC DEUTDE33HAM
BIC DEUTDE33HAM

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 2 -

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Grundstücke Eutiner Straße 2 - 16 sowie Rahland 1, 2, 7, 8 und 17" erheben wir namens und in Vollmacht unserer Mandantinnen

Einwendungen.

Die Planung ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft und bedarf – wenn nicht von der Planung insgesamt Abstand genommen werden soll – umfassender Überarbeitung. Teilweise ist schon die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erkennbar. Im Übrigen ist die ausliegende Planung nicht das Ergebnis gerechter Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB.

.../3

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 3 -

Die Ausführungen gliedern sich wie folgt:

I.	Die rechtlichen Maßstäbe des § 1 Abs. 3 S. 1, 1 Abs. 7 BauGB.....	4
1.	Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.....	4
2.	Das Gebot gerechter Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB.....	5
II.	Vorliegen einer vollständigen Neuplanung.....	5
III.	Zweifel an der Planungsmotivation.....	7
IV.	Zu den Festsetzungen im Einzelnen.....	9
1.	Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Eutiner Straße.....	9
a)	Charakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.....	9
b)	Keine bestandsorientierte Festsetzung.....	10
c)	Nachverdichtung für Wohnnutzung vorrangiger Planungszweck.....	10
d)	Etikettenschwindel aufgrund immissionsschutzrechtlicher Unzulässigkeit eines Wohngebiets?.....	11
e)	Vollzugsunfähigkeit der Planung hinsichtlich der Nachverdichtung durch Wohnungsbau.....	11
f)	Zwischenergebnis.....	12
2.	Einbeziehung der Grundstücke Eutiner Straße 2 und 2a in den Planbereich – zwingender Naturschutz und Eingriffsregelung.....	12
a)	Unzulänglichkeit der bisherigen Bestandsaufnahme und Bewertung.....	12
b)	Fehlannahme hinsichtlich des Eingriffsumfangs zur GRZ.....	13
3.	Erschließungssituation des Grundstücks Eutiner Straße 2 a.....	14
a)	Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.....	14
b)	Ermöglichung von zehn Wohneinheiten auf dem Grundstück Eutiner Straße 2a, Rücksichtslosigkeit.....	16
4.	Fehlende Kickausweisung entlang des Grundstücks Eutiner Straße 2, westlich.....	17
5.	Kfz-Stellplätze.....	17
6.	Unverhältnismäßige Firsthöhe.....	18
V.	Fazit.....	18

.../4

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 4 -

1. Die rechtlichen Maßstäbe des § 1 Abs. 3 S. 1, 1 Abs. 7 BauGB

Da hinsichtlich mehrerer Festsetzungen auf die rechtlichen Maßstäbe der §§ 1 Abs. 3 S. 1, 1 Abs. 7 BauGB zurückzukommen sein wird, erlauben wir uns, diese in ihren Grundzügen vorab abstrakt darzustellen, um spätere Wiederholungen zu vermeiden.

1. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht,

st. Rspr., vgl. BVerwG, Urt. v. 10.09.2015 - 4 CN 8/14 – juris Rn. 11 m. w. N.; Söfker, in: E/Z/B/K, BauGB, § 1 Rn. 30.

Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB setzt der Bauleitplanung eine erste, strikt bindende Schranke, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind u.a. Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Nicht erforderlich ist eine Planung aber insbesondere auch dann, wenn die Festsetzungen die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung von vornherein verfehlen, etwa weil sie aus tatsächlichen oder aus Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehren oder weil die realistische Gefahr besteht, dass die Festsetzungen die planerische Zielsetzung konterkarieren.

st. Rspr., vgl. BVerwG, Urt. v. 10.09.2015 - 4 CN 8/14 – juris Rn. 11 ff. m. w. N.

.../5

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 5 -

Auf diese letzte Variante wird zurückzukommen sein.

Sind die Mindestvoraussetzungen der Erforderlichkeit der Planung erfüllt, ist für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich,

st. Rspr., vgl. BVerwG, Urt. v. 10.09.2015 - 4 CN 8/14 - juris Rn. 12 m. w. N.

2. Das Gebot gerechter Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet den Plangeber, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es beinhaltet, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht,

st. Rspr., grundlegend BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 - juris Rn. 29; und Urt. v. 05.07.1974 - IV C 50.72 - juris (Flachglas-Urteil).

(Nur) Innerhalb dieses Rahmens darf der Plangeber sich für die Bevorzugung des einen und Zurückstellung des anderen planungsrelevanten Belangs entscheiden.

II. Vorliegen einer vollständigen Neuplanung

Entgegen der Betitelung „Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine vollständige Neuplanung. Die Planung ersetzt den für Teile ihres Geltungsbereichs bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 vollständig und ändert dessen Festsetzungen nicht nur teilweise ab. Ein solches Vorgehen war auch geboten. In der

.../6

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 6 -

Begründung wird als Teil des Planungsanlasses genannt, dass die ausgefertigten Bebauungspläne der Gemeinde und des Kreises als Baugenehmigungsbehörde unterschiedlich seien,

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 2.

Die Existenz zweier unterschiedlicher ausgefertigter Bebauungsplanexemplare führt unmittelbar zur Unwirksamkeit der Planung, nicht nur, wie die Planbegründung hier meint zu einer Unsicherheit der Rechtsanwendung. Dies ist unmittelbare Folge des Rechtsstaatsprinzips aus Art. 20 Abs. 3 GG.

Bebauungspläne sind Satzungen, § 10 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausfertigung wird eine Satzung als Originalurkunde hergestellt und sichergestellt, dass der textliche und der zeichnerische Gegenstand der Satzung mit dem Willen des Rates im Zeitpunkt seiner Beschlussfassung übereinstimmen. Ihr kommt damit eine Identitätsfunktion bzw. Beurkundungs- und Gewährleistungsfunktion zu. Eine nicht ordnungsgemäße Ausfertigung führt zur formellen Fehlerhaftigkeit und damit Unwirksamkeit eines Bebauungsplans,

vgl. zur Ausfertigung insgesamt aktuell OVG Münster, Urt. v. 08.03.2017 - 10 D 6/16.NE - juris Rn. 21 ff.

Existieren zwei unterschiedliche Ausfertigungen, stimmt eine davon zwangsläufig nicht mit dem Willen des satzungsgebenden Gremiums überein. Hieraus folgt, dass eine Anwendung der Satzung gegen das Rechtsstaatsprinzip verstoßen würde, da nicht erkennbar ist, ob die jeweils angewendete Vorschrift dem Willen des Satzungsgebers entsprach.

Ist der Bebauungsplan Nr. 3 allerdings unwirksam und damit rechtlich nicht existent, kann er auch nicht „geändert“ werden. Vielmehr galt und gilt tatsächlich bis zur Bekanntmachung der 5. Änderung für das gesamte Gebiet § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB. Dass

.../7

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 7 -

dies bislang nicht erkannt und der Bebauungsplan Nr. 3 trotz seiner Unwirksamkeit angewandt wurde, ändert hieran nichts. Die 5. Änderung stellt eine erstmalige Bebauungsplanung für seinen Geltungsbereich dar.

III. Zweifel an der Planungsmotivation

Die Planbegründung nennt insgesamt mehrere Motivationen für die vorliegende Planung. Neben der soeben behandelten „Rechtsunsicherheit“ geht es der Gemeinde zusammengefasst um die Ermöglichung einer Nachverdichtung unter Beibehaltung der ortstypischen Struktur,

vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 2.

Daneben werden allgemein „Wünsche vieler Bauherren“ genannt,

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 3,

aber auch eine konkrete aktuelle Anfrage,

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 2.

Aufgrund der bekannten Eigentums- und Nutzungsverhältnisse besteht die Vermutung, dass die aktuelle Anfrage das Grundstück Eutiner Straße 2a betreffen könnte. Dieses Grundstück ist nach jetziger Rechtslage südlich des Bestandsgebäudes Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB und steht einer Bebauung daher nicht zur Verfügung. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3000 qm, was nach den Vorgaben des Bebauungsplans rechnerisch beispielsweise eine Bebauung mit fünf Einzelhäusern oder mit drei Doppelhäusern und einem Einzelhaus zulässt. Bei Ausnutzung der höchstmöglichen Anzahl an Wohneinheiten ergibt dies acht bis zehn Wohneinheiten, für die dann 16 – 20 Stellplätze

.../8

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 8 -

zu schaffen sind. Diese Bauplätze werden durch die Planung unmittelbar neu geschaffen.

Das Grundstück verfügt dabei über keine direkte Erschließung von der öffentlichen Straße, sondern ist über ein privatrechtlich vereinbartes und grundbuchlich gesichertes Wege- und Leitungsrecht über das Grundstück der Einwanderin zu 1) erschlossen. Die im jetzigen Grundstückszuschnitt denkbare verkehrliche Erschließung im südlichen Grundstücksteil ist aufgrund der Ortsdurchfahrt straßenverkehrsrechtlich nicht zulässig.

Selbstverständlich darf eine Gemeinde eine konkrete Anfrage zum Anlass nehmen, eine städtebauliche Planung aufzustellen, insbesondere, wenn Sie eine „Rechtsunsicherheit“ in der bestehenden Planung aufgedeckt hat. Sie darf sich allerdings nicht zugunsten eines Vorhabens in ihrer Abwägung zuvor binden. Der Einzelne hat auch keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB.

Gründe dafür, eine Nachverdichtung städtebaulich – also abstrahiert von einzelnen Wünschen – in dem Plangebiet anzustreben, sind weder ersichtlich, noch in der Planbegründung dargetan. In nächster Nähe wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnaufgestellt, der die Errichtung von ca. 50 Einzel- bzw. Doppelhäusern ermöglichen soll, um den örtlichen und überörtlichen Neubaubedarf zu decken,

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnauf, Ziffer 3 und 4.

Den durch den Landesentwicklungsplan bis 2025 vorgesehenen Entwicklungsrahmen überschreitet die Gemeinde damit bereits um 57 Wohneinheiten,

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnauf, Ziffer 5.1.

.../9

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 9 -

In Anbetracht dieser Sachlage ist nicht erkennbar, welcher weitere Bedarf durch die insgesamt wohl ca. 16 weiteren Wohneinheiten, deren Schaffung die hier behandelte Planung mindestens ermöglicht, gedeckt werden soll. Über eine interkommunale Abstimmung ist insoweit auch nichts bekannt. Der Gemeinde soll keineswegs eine reine Gefälligkeitsplanung unterstellt werden. Um einen derartigen Verdacht gar nicht erst aufkommen zu lassen, wären weitere Erläuterungen zu den städtebaulichen Verdichtungszielen, die auch auf die Relation zu dem Neubaugebiet Chausseebaum eingehen, wünschenswert. Auch ist im Rahmen der Abwägung der einzelnen Festsetzungen – und dies insbesondere zu dem Grundstück Eutiner Straße 2a – jeweils genau zu beachten, welcher Umfang an Bebauung hier städtebaulich tatsächlich ortstypisch und nachbarverträglich ist.

IV. Zu den Festsetzungen im Einzelnen

Vor dem Hintergrund der Darstellungen unter I. bis III. begegnen mehrere Festsetzungen massiven rechtlichen Bedenken.

1. Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Eutiner Straße

Entlang der Eutiner Straße sieht die Planung eine Mischgebietsausweisung vor. Mischgebiete dienen nach 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Charakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO

Mit dem Mischgebiet legt die plangebende Gemeinde ein Gebiet mit zwei Hauptnutzungsarten fest, die einander gleichwertig und gleichgewichtig sind. Hieraus folgt eine berechtigende und eine verpflichtende Funktion. Das Gebiet muss beiden Hauptnutzungsarten gleichermaßen offen stehen. Dies erfordert eine quantitative und qualitative Durchmischung des Gebiets und schließt aus, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten nach Anzahl oder Umfang beherrschend und Übergewichtig in Erscheinung tritt,

.../10

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 10 -

Söfker, in: E/Z/B/K, BauGB, § 6 BauNVO Rn. 10.

Zu den Gründen für die Festsetzung dieser Nutzungsart äußert sich die Planbegründung, obwohl die Art der Nutzung stets einen Kernteil des Bebauungsplans darstellt, nicht.

b) Keine bestandsorientierte Festsetzung

Eine Betrachtung des Bestands ergibt, dass sich im nördlichen Planbereich zwei gewerbliche Vorhaben befinden; nämlich die Lackiererei Gehm GmbH (Eutiner Straße 16) und der Garten- und Landschaftsbau Henrick Plath (Eutiner Straße 14). Von diesen beiden – auch noch nebeneinander gelegenen – Grundstücken abgesehen handelt es sich dem Erscheinungsbild nach um ein Wohngebiet. Die Mischgebietsausweisung ist daher nicht bestandsorientiert.

Eine schlichte Übernahme einer bestehenden Festsetzung scheidet mangels bestehender wirksamer Festsetzung ebenfalls (siehe oben II.) aus. Sie wäre im konkreten Fall allerdings auch unwirksam, wenn eine wirksame Festsetzung bislang bestanden hätte.

c) Nachverdichtung für Wohnnutzung vorrangiger Planungszweck

Die Mischgebietsausweisung ist nicht durch den Zweck der Planung begründet. Die gesamte Planbegründung ist auf eine Nachverdichtung vorrangig durch Wohnbebauung ausgelegt und differenziert zwischen den beiden Gebietsausweisungen WA und MI nicht. Sie stellt rein WA-orientiert für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Erhalt der Ortstypik ab, nennt explizit den Wunsch vieler Bauherren, altengerecht und nur noch ebenerdig zu bauen,

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 3.1,

regelt die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden und die Anzahl erforderlicher Stellplätze je Wohneinheit. Gewerbliche Nutzungen werden überhaupt nicht erwähnt

.../11

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 11 -

und scheinen in das eigentliche Planungskonzept nicht zu passen. Dies gilt auch hinsichtlich der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße, deren Einhaltung beispielsweise für ein kleineres Ladengeschäft (Bäcker, Reisebüro o. ä.) weder städtebaulich erforderlich noch sinnvoll wäre.

d) Etikettenschwindel aufgrund immissionsschutzrechtlicher Unzulässigkeit eines Wohngebiets?

In der Folge dieses Auseinanderfallens von Planungskonzeption und Ausweisung liegt zunächst der Verdacht eines willentlichen Etikettenschwindels nahe, der durch die Lärmeinwirkungen entlang der Eutiner Straße (B 432) begründet sein könnte. Die Lärmkartierungen weisen hier Lärmpegel von teilweise mehr als 70 dB(A) in den vorderen und noch 60 – 65 dB(A) in den mittleren Grundstücksbereichen aus. Nachts liegen die Werte bei 55 – 65 dB(A),

Aktionsplan gem. § 47d BImSchG der Gemeinde Klein Rönkau vom 11. Dezember 2013.

Die auch in der Bauleitplanung regelmäßig heranzuziehenden Werte der 16. BImSchV liegen dagegen nur bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV).

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dürfte an dieser Stelle – wenn überhaupt – nur unter Einholung eines Schallschutzgutachtens, sorgfältiger Abwägung und sodann Treffung weitreichender Lärmschutzfestsetzungen möglich sein, die die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zukünftig stark einschränken.

e) Vollzugsunfähigkeit der Planung hinsichtlich der Nachverdichtung durch Wohnungsbau

Das gewählte Konzept wiederum ermöglicht die gewollte Nachverdichtung mit Wohnungsbau nicht. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ab dem Zeitpunkt, ab dem

.../12

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 12 -

der Gebietscharakter einer Mischgebiets unzulässig „kippt“, Vorhaben der dominierenden Art nicht mehr genehmigt werden dürfen. In der jetzigen Situation ist daher eine Nachverdichtung beispielsweise auf den Grundstücken Eutiner Straße 2a und 12 durch Wohnbebauung nicht möglich. Gegen entsprechende Baugenehmigungen kann sich der Nachbar mit einem Gebietserhaltungsanspruch zur Wehr setzen. Die der Art nach mögliche Nachverdichtung durch gewerbliche Nutzung dürfte in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ihrerseits an dem Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 S. 2 Hs. 1 BauNVO scheitern. Der jeweilige Vorderlieger wird kaum dulden (müssen) gewerblichen Kundenverkehr über sein Grundstück – oder nach Verkauf eines Pfeifenstiels noch immer an seinem Wohnhaus vorbei – fließen zu lassen.

f) Zwischenergebnis

Die Ausweisung eines Mischgebiets ist planerisch verfehlt und scheitert nach den oben genannten Maßstäben bereits an § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, da sie die Erreichung des eigentlichen Planungsziels – Nachverdichtung durch Wohnnutzungen – nicht ermöglicht.

2. Einbeziehung der Grundstücke Eutiner Straße 2 und 2a in den Planbereich – zwingender Naturschutz und Eingriffsregelung

Die Grundstücke Eutiner Straße 2 und 2a werden erstmals in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen. Dies umfasst relativ große Grundstücksbereiche südlich der beiden Bestandsgebäude, die bislang bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Insoweit findet hier eine echte Erweiterung des Baugebiets statt.

a) Unzulänglichkeit der bisherigen Bestandsaufnahme und Bewertung

Eine Abwägung mit den Schutzgütern von Natur und Landschaft hat insoweit nicht stattgefunden und die Planung scheitert schon deswegen an § 1 Abs. 7 BauGB. Sollte eine solche Abwägung nachgeholt werden, ist insbesondere der erhebliche Baum- und Knickbestand in diesen Bereichen in die Abwägung einzustellen.

Es handelt sich bei den Knicks nicht nur um gesetzlich geschützte Biotope,

.../13

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 13 -

so auch zutreffend die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 4.1,

sondern es sind in diesem Bereich regelmäßig Fledermäuse, Libellen und Erdkröten anzutreffen. Auch Vögel und Rehe „nutzen“ diese Grundstücke.

Mehrere Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 1,50 m.

Die artenschutzrechtliche Prüfung in Ziffer 4.2 der Planbegründung greift vor diesem Hintergrund zu kurz. Es ist eine detaillierte Bestandsaufnahme erforderlich. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung. Der Artenschutz ist – selbst, wenn dieses im Ergebnis so bliebe – nicht mit dem Ausschluss der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG beendet. Flora und Fauna sind in den Eingriffsausgleich aufzunehmen, wozu über das Maß des Eingriffs zunächst Kenntnis bestehen muss.

b) Fehllannahme hinsichtlich des Eingriffsumfangs zur GRZ

Unzutreffend ist die Annahme, es komme, da die GRZ gleichbleibe, zu keiner über das bisherige Maß hinausgehenden zusätzlichen Versiegelung, da das Plangebiet nicht erweitert werde

so die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 4.3.

Lässt man hier dahingestellt, ob die Aussage für den überwiegenden Teil des Planbereichs trotz rechtlicher Erstplanung aufgrund der faktischen Ausnutzung im Gebiet erhalten bleiben kann, trifft diese Aussage jedenfalls für den Plangeltungsbereich südlich der Bestandsgebäude Eutiner Straße 2 und 2a nicht zu. Hier wird das Plangebiet entgegen der ausdrücklichen Aussage der Begründung erweitert. Der Bereich ist bislang Außenbereich. Es handelt sich, die Flächen beider Grundstücke zusammengekommen, um einen Bereich mit einer Größe von ca. 4.500 qm. Eine Versiegelung der Grundfläche im Umfang von 0,3 – also 1.350 qm – wird durch die Planung erstmalig zugelassen. Dies ist in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

.../14

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 14 -

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in der Eingriffsbilanzierung nicht jedes Schutzgut für sich genommen betrachtet und bilanziert werden kann, sondern die Wertigkeit der Fläche mit ihren Knicks, ihren Habitaten möglicherweise besonders geschützter Tierarten und dem Anschluss an die (noch) freie Landschaft insgesamt zu würdigen ist.

3. Erschließungssituation des Grundstücks Eutiner Straße 2 a

Das Grundstück Eutiner Straße 2 a spielt, wie oben unter III. bereits dargelegt, aufgrund seiner Randlage, seiner Größe und seiner Erschließungssituation im Plangebiet eine Sonderrolle. Die Ermöglichung der Bebauung in dem jetzt vorgesehenen Umfang beeinträchtigt das Grundstück Eutiner Straße 2 erheblich. Insbesondere geht die Planung offensichtlich davon aus, dass die verkehrliche Erschließung über die Fläche nördlich des Bestandsgebäudes Eutiner Straße 2 erfolgen soll. Eine Abwägung mit den Interessen der Einwenderin zu 1) fand nicht statt. Eine solche, würde sie in gerechter Weise nachgeholt, kann auch nicht den jetzigen Planungsinhalt zum Ergebnis haben.

a) Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts

Auf dem Grundstück Eutiner Straße 2, dem Grundeigentum der Einwenderin zu 1), wird erstmalig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Eine Abwägung fand insoweit nicht statt. Es besteht ein (weiterer) Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Durchführung einer gerechten Abwägung muss dazu führen, dass auf die Festsetzung verzichtet wird.

In der Planbegründung heißt es zum Thema Erschließung, Ver- und Entsorgung:

„Sämtliche Grundstücke sind heute verkehrlich über die Eutiner Straße oder die Straße Rahland erschlossen. Bei Grundstücksteilung ist die verkehrliche Erschließung durch entsprechende Flurstückszuschnitte oder private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden. Neue Vorhaben werden daran angeschlossen.“

.../15

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 15 -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung, Ziffer 5.

Diese Darstellung ist undifferenziert und suggeriert eine vermeintlich einfache Sach- und Rechtslage, die die konkret für die Situation der Grundstücke Eutiner Straße 2 und 2a nicht berücksichtigt.

Zunächst fällt ins Auge, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im gesamten Plangebiet allein auf dem Grundstück Eutiner Straße 2 festgesetzt wird, obwohl auch die übrige ermöglichte Nachverdichtung in zweiter Reihe stattfinden wird. Auf anderen Grundstücken werden derartige Festsetzungen jedoch nicht für erforderlich gehalten, was zum einen eine Nichterforderlichkeit auch der hier behandelten Festsetzung nahelegt und zum anderen einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG zulasten der Einwenderin zu 1).

Die Festsetzung für das Grundstück Eutiner Straße 2 stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Hiernach können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises „zu belastenden“ Flächen festgesetzt werden. Ziel ist eine planungsrechtliche Sicherung für die Zukunft, nicht die Festschreibung eines – wie hier – privatrechtlich schon bestehenden Rechts. Die Festsetzung ist auch nur aus städtebaulichen Gründen möglich,

Mitschang/Reidt, in: B/K/L, BauGB, § 9 Rn. 117.

Welcher städtebauliche Grund für die planerische Absicherung speziell bei diesem Grundstück bestehen soll, ist hier nicht ersichtlich – wenn man nicht eine Begünstigungsplanung zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Eutiner Straße 2a unterstellen will (vgl. insoweit bereit oben III.).

Soweit schlicht festgestellt wird, die Erschließung ist vorhanden und weitere Bebauung wird daran angeschlossen, wird für die bestehende Erschließung über das Grundstück Eutiner Straße 2 nicht berücksichtigt, dass diese für ein Einzelhaus dimensioniert ist,

.../16

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 16 -

nicht aber für dann mögliche fünf. Die bestehende Erschließung wäre als – zulasten der Einwenderin zu 1) – vollständig aufzureißen und zu ertüchtigen. In ihrer derzeitigen Dimensionierung würde die verkehrliche Erschließung nicht einmal die für die Bauphase erforderliche LKW- und Maschinennutzung erlauben.

b) Ermöglichung von zehn Wohneinheiten auf dem Grundstück Eutiner Straße 2a, Rücksichtslosigkeit

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten acht bis zehn Wohneinheiten auf dem Grundstück Eutiner Straße 2a wären aufgrund der rechtlichen Unmöglichkeit einer direkten Straßenanbindung, alle über den bestehenden (bzw. ertüchtigten) Weg nördlich des Gebäudes Eutiner Straße 2 anzufahren. Die Einwenderin zu 1) hätte – wenn die von der Planung ermöglichten Vorhaben so umgesetzt würden – den An- und Abfahrtsverkehr von 20 PKW zuzüglich des hinzukommenden Besucherverkehrs über ihr Grundstück zu dulden. Die hiervon ausgehenden Immissionen sind mit der Anschließung nur eines Einzelhauses nicht vergleichbar.

Zwei Schlafzimmer im Haus der Einwenderin zu 1) sind nach Norden orientiert, wären durch den zu erwartenden starken An- und Abfahrtsverkehr also erheblich beeinträchtigt.

Das Grundstück würde durch die massive Hinterbebauung auch im Hinblick auf die Gartennutzung seine jetzige Wohnqualität im Grünen verlieren. Da die Einwenderin die Hälfte der Unterhaltungskosten zu tragen hat, ergibt sich auch insoweit eine deutliche „Schieflage“.

Die Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots wäre hier in der Planung quasi sehenden Auges angelegt. Dies wäre kein abwägungsgerechtes Ergebnis, sondern ein ungerechtfertigter Eingriff in das durch art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum der Einwenderin zu 1).

.../17

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 17 -

Wir verraten kein Geheimnis, wenn wir schon hier ankündigen, dass die Einwenderin zu 1) der zusätzlich zu der Planung erforderlichen privatrechtlichen Erweiterung des Wegerechts nicht besonders offen gegenübersteht. Ist hier aber ohne ihre Einbeziehung und ohne eine Berücksichtigung ihrer Belange eine Planung aufgestellt worden, deren Umsetzung sie schon privatrechtlich verhindern kann, stellt sich wiederum die Frage nach der Vollzugsfähigkeit und Erforderlichkeit. Je konkreter eine Planung auf bestimmte Vorhaben zugeschnitten ist, desto genauer ist auch auf die rechtliche und tatsächliche Umsetzbarkeit in absehbarer Zukunft zu achten. Der hiesige Konflikt betrifft mehr als die Hälfte der zusätzlich möglichen Wohneinheiten und das einzige Grundstück, das erst durch die Planung zu Bauland wird. Er wird geschaffen, aber nicht gelöst. Auch auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ist die Lösung nicht möglich.

4. Fehlende Kickausweisung entlang des Grundstücks Eutiner Straße 2, westlich

Außer dem planerisch gesicherten südlichen Knick besteht ein weiterer Knick westlich entlang des Grundstücks Eutiner Straße 2 und 2a. Dieser ist planerisch ebenfalls zu sichern. Er ist gesetzlich geschütztes Biotop und zugleich faktischer Lärmschutz für das Grundstück der Einwenderin zu 1). Die Lärmbelastung durch die Bundesstraße ist, wie die Kartierungen der Lärmaktionsplanung bestätigen, erheblich. Eine Nutzung des Außenwohnbereichs auf dem Grundstück Eutiner Straße 2 wäre, den Knick hinweggedacht, aufgrund der Verlärmung kaum mehr möglich. Zusätzlich zu der durch den gesamten Ort fahrenden Anzahl an Kraftfahrzeugen kommt hier hinzu, dass diese unmittelbar am Ortseingang vielfach noch nicht abgebremst haben. Das Grundstück ist auch insoweit besonders belastet.

5. Kfz-Stellplätze

Die vorgeschriebene Anlage von 2 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit ist nicht erforderlich. Für die Grundstücke Eutiner Straße 2 / 2 a befördert sie die Immissionsproblematik und trägt zur Unwirksamkeit des Planungskonzepts an dieser Stelle bei. Auch ansonsten ist davon auszugehen, dass die Bauherren die Schaffung der tatsächlich benötigten Stell-

.../18

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner

- 18 -

plätze schon im Eigeninteresse vornehmen. Die Stellplatzpflicht wirkt sich auch negativ auf die Gesamtversiegelung im Plangebiet aus, da insoweit eine Überschreitung der GRZ zulässig ist, vgl. § 19 Abs. 2 S. 1 und 2 BauNVO.

6. Unverhältnismäßige Firsthöhe

Die festgesetzte Firsthöhe von 9 m ist unverhältnismäßig. Sie ist herabzusetzen. Eine Höhe von 9 m geht über den Bestand deutlich hinaus und wahrt das Ortsbild entgegen dem Planungsziel insoweit nicht. Sie wird bei einer Umsetzung einer barrierefreien, eingeschossigen Bauweise, die in der Planbegründung ausdrücklich genannt wird, auch nicht benötigt.

V. Fazit

Die Planung scheitert in mehrfacher Hinsicht an § 1 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB. Die Mischgebietsausweisung trägt nicht. Eine rechtmäßige und zugleich praktisch handhabbare Lösung der Gebietsausweisungsproblematik ist nicht ersichtlich. Die Umwandlung des Grundstücks Eutiner Straße 2a von bauplanungsrechtlichem Außenbereich in Bauland scheitert an der erforderlichen (und bislang unterbliebenen) Abwägung mit den Interessen der Einwenderin zu 1).

Von der Planung ist insgesamt Abstand zu nehmen und punktuelle Nachverdichtung auf Basis des § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB zuzulassen.


Dr. Kerstin Grönn
Rechtsanwältin

...